

Technická univerzita v Liberci
Hospodářská fakulta

Studijní program: 6208 – Ekonomika a management
Studijní obor: Podniková ekonomika

Hypoteční úvěry

Mortgage loans

BP-PE-KFÚ-2005 13

LUCIE KOBROVÁ

Vedoucí práce: prof. Ing. Anděla Landorová, CSc., Katedra financí a účetnictví

Konzultant: Ing. PhDr. Helena Jáčová, Ph.D., Technická univerzita v Liberci

Počet stran: 39
Datum odevzdání: 20. května 2005

Počet příloh: 8

TECHNICKÁ UNIVERZITA V LIBERCI

Hospodářská fakulta

Katedra financí a účetnictví

Akademický rok 2004/2005

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

pro

Lucii K O B R O V O U
(rozenou Turkovou)

Program č. B 6208 Ekonomika a management
Obor č. 6208R085 Podniková ekonomika

Vedoucí katedry Vám ve smyslu zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a navazujících předpisech určuje tuto bakalářskou práci:

Název tématu:

Hypoteční úvěry

Pokyny pro vypracování:

- 1) Charakteristika hypotečního úvěru
- 2) Podmínky poskytování hypotečních úvěrů
- 3) Komparace několika bank a jejich nabídek hypotečních úvěrů
- 4) Ceny hypotečních úvěrů
- 5) Hypoteční zástavní listy

Rozsah grafických prací:

25 – 30 stran textu + nutné přílohy

Rozsah průvodní zprávy:

Seznam odborné literatury:

- 1) Pavelka, F., Bardová, D., Opltová, R.: Jak správně na hypotéky. 1. vyd. Praha: Consultinvest, 1997, ISBN 80-901486-5-4
- 2) Bartošek, K., Felsbergová, D., Jaroš, P.: Bankovníctví v České republice. Bankovní institut, Praha 1998
- 3) Revenda, Z., a spol.: Peněžní ekonomie a bankovníctví. Management Press, Praha 2002, ISBN 80-7261-031-7
- 4) Landorová, A., Jáčová, H., Nesládková, M.: Obchodní bankovníctví. Technická univerzita v Liberci, Liberec 2002
- 5) Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb.

Vedoucí bakalářské práce: prof. Ing. Anděla Landorová, CSc.

Konzultant: Ing. PhDr. Helena Jáčová, Ph.D.

Termín zadání bakalářské práce: 31. října 2004

Termín odevzdání bakalářské práce: 20. května 2005

doc. Dr. Ing. Olga Hasprová
vedoucí katedry

prof. Ing. Jiří Kraft, CSc.
děkan Hospodářské fakulty

Prohlášení

Byla jsem seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, zejména § 60 - školní dílo.

Beru na vědomí, že Technická univerzita v Liberci (TUL) nezasahuje do mých autorských práv užitím mé bakalářské práce pro vnitřní potřebu TUL.

Užiji-li bakalářskou práci nebo poskytnu-li licenci k jejímu využití, jsem si vědom povinnosti informovat o této skutečnosti TUL; v tomto případě má TUL právo ode mne požadovat úhradu nákladů, které vynaložila na vytvoření díla, až do jejich skutečné výše.

Bakalářskou práci jsem vypracovala samostatně s použitím uvedené literatury a na základě konzultací s vedoucím bakalářské práce a konzultantem.

Datum: 18. 5. 2005

Podpis:

Resumé

Bakalářská práce pojednává o hypotečních úvěrech. Hypoteční úvěr a jeho druhy jsou charakterizovány v souladu s platným zákonem v ČR a s podmínkami poskytování těchto úvěrů.

Praktická část bakalářské práce je zaměřena na porovnání tří hypotečních bank působících v ČR. Na základě komparace jimi nabízených hypotečních produktů je provedeno vyhodnocení nejlepší banky.

Další část práce pojednává o státní podpoře hypotečních úvěrů a o jejím současném stavu. Následuje přehled vývoje poskytovaných hypotečních úvěrů a s nimi souvisejících úrokových sazeb.

Závěrečná část je zaměřena na charakteristiku hypotečních zástavních listů. Uvádí současný stav jejich úročení a výhody pořízení a prodeje

Summary

The bachelor work deals with mortgage loans. The mortgage loan and its elements are characterized in consistency with the valid Czech Act on bonds issue and under the conditions for granting these loans.

The practical part of the bachelor work is focused in comparison of three mortgage operating in the Czech Republic. On the basis of comparison their offered mortgage products the best bank is awarded.

The farther part of the work is treating of government support, allowance of the mortgage loans and of its contemporary state. A survey of granted mortgage loans development follows, and with them connected interest rates.

The last part is aimed at mortgage bonds. It indicated the contemporary situation in interest rates and the advantages of acquisition and sale of those bonds, as well.

Klíčová slova

akciová společnost	- joint stock company
banka	- bank
cenné papíry	- securities
hypoteční úvěr	- mortgage loan
hypoteční zástavní list	- mortgage bond
likvidita	- liquidity
nemovitost	- real estate
poplatek	- rate
produkt	- product
ručení	- guarantee
splatnost	- maturity
úroková sazba	- interest rate
zajištění	- hedging
zástavní právo	- mortgage law, act

Obsah

Prohlášení	4
Resumé	5
Summary.....	6
Klíčová slova	7
Obsah	8
Seznam zkratk a symbolů	9
Úvod	10
1.Charakteristika hypotečního úvěru	11
1.1 Vymezení pojmu hypoteční úvěr.....	11
1.2 Druhy hypotečních úvěrů	13
2. Podmínky poskytování hypotečních úvěrů.....	15
2.1 První krok u hypotečního úvěru	15
2.2 Seznam podkladů k posouzení hypotečního úvěru	15
2.3 Prozkoumání žádosti	17
2.4 Zajištění úvěru	17
2.5 Kolik stojí ocenění nemovitosti pro zajištění úvěru	18
2.6 Jak hypotéku čerpat	20
2.7 Jak hypotéku splácet.....	20
2.8 Uzavření úvěrové smlouvy a poskytnutí úvěru	21
3. Komparace několika bank a jejich nabídek hypotečních úvěrů, ceny hypotečních úvěrů	22
3.1 Porovnání tří bank a jejich produktů	22
3.2 Státní podpora hypotečního úvěru	28
3.3 Hypoteční úvěr – kolik si půjčujeme.....	29
4. Hypoteční zástavní listy	33
4.1 Charakteristika HZL	33
4.2 Úročení HZL	34
4.3 Proč si pořídit HZL?	34
4.4 Kde HZL pořídit?	35
4.5 Kde HZL prodat?.....	35
Závěr.....	36
Použitá literatura:.....	38
Seznam příloh	39

Seznam zkratek a symbolů

a. s.	akciová společnost
apod.	a podobně
atd.	a tak dále
CSc.	kandidát věd
č.	číslo
ČR	Česká republika
EU	Evropská unie
event.	eventuelně
HB	Hypoteční banka, a. s.
HÚ	hypoteční úvěr
HZL	hypoteční zástavní list
Ing.	inženýr
Kč	koruná česká
ks	kus
m	metr čtvereční
max.	maximální
mil.	milion
min.	minimální
mld.	miliarda
např.	například
prof.	profesor
Sb.	sbírka
tj.	to je
tzv.	takzvaný
§	paragraf
%	procento

Úvod

Volba tématu pro bakalářskou práci mi nedělala velké potíže. Bude to asi rok, co jsme tenkrát ještě s přítelem začali uvažovat o vlastním bydlení. Zvažovali jsme různé varianty, ale rozhodně jsme nechtěli nikam do podnájmu. Přišlo nám jako zbytečně vynakládané peníze za něco, co nikdy nebude naše. Začali jsme se tedy zajímat o hypoteční úvěry a mě napadlo využít tuto příležitost jako téma pro bakalářskou práci. Řekla jsem si, že se pokusím opatřit nejvýhodnější hypoteční úvěr a zjistit veškeré podmínky s ním související.

Cílem mé práce je deskripce hypotečních úvěrů pro fyzické osoby a všeho, co se k nim vztahuje (žádost, úroky, čerpání, splácení, hypoteční zástavní listy, atd.). V bakalářské práci se pokouším postupovat od úplného začátku až po úplný konec a rozepsat jednotlivé kroky při sjednávání hypotečního úvěru. Dále srovnávám tři náhodně vybrané banky, z nichž se snažím vybrat banku s nejvýhodnějšími podmínkami.

Pro svou práci jsem zvolila tyto tři banky a jejich produkty:

- Česká spořitelna, a. s. – Hypoteční úvěr Nové TOP Bydlení,
- Hypoteční banka, a. s. – Hypoteční úvěr,
- Raiffeisenbank, a. s. – Hypoteční úvěr Klasik.

Metody, které jsem použila při zpracování této práce, jsou:

- práce se sekundárními daty,
- prostudování dostupných materiálů,
- grafická analýza,
- vertikální analýza,
- jednoduché statistické metody (aritmetický průměr).

Dále jsem navštívila jednotlivé pobočky náhodně vybraných bank a získala informace přímo od jejich pracovníků.

1.Charakteristika hypotečního úvěru

1.1 Vymezení pojmu hypoteční úvěr

Hypoteční úvěry jsou dlouhodobé účelové úvěry sloužící k financování koupě či vybudování bytu nebo rodinného domku. Svou podstatou jsou shodné s hypotečními úvěry poskytovanými podnikové sféře. Odlišnost spočívá v tom, že soukromé osoby využívající hypoteční úvěr mohou mít od státu určitá zvýhodnění.

Hypoteční úvěry se řadí podle klasického členění bankovních produktů, které je založeno na jejich odrazu v bilanci banky, do produktů (obchodů) aktivních. Odrážejí se v aktivech bilance banky. Banka při nich vystupuje v postavení věřitele, vznikají jí různé pohledávky. Podle moderního přístupu k systematizaci bankovních produktů, který produkty třídí z hlediska funkce (účelu), jakou plní daný bankovní produkt pro klienta banky, se hypoteční úvěry řadí do bankovních úvěrových produktů. Ty umožňují klientům získat finanční prostředky od banky. [2]

Nový zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb., který vstoupil v platnost dnem našeho vstupu do EU, tj. 1.5.2004, definoval nově hypoteční úvěry v § 28:

„Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.“ [14]

Zastavená nemovitost se musí nacházet na území ČR, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

Nové znění zákona umožnilo jednu zásadní změnu, jíž je možnost poskytování hypotečních úvěrů také na zajištění potřeb bydlení, které nebylo možno financovat klasickým hypotečním úvěrem - na koupi družstevního bytu, složení členského podílu do bytového družstva, zaplacení odstupného dosavadnímu uživateli družstevního bytu nebo zaplacení odstupného uvedeného v darovací smlouvě k nemovitosti, rekonstrukci bytu v majetku obce nebo družstva s cílem získání užívacího práva k bytu apod.

I pro stávající hypoteční úvěry, které banky poskytují jako účelové k investicím do nemovitostí, platí, že banka neposkytne hypoteční úvěry na movité věci jako automobil, nábytek atd., ani na převzetí členského podílu na družstevní byt.

Investicí do nemovitostí tak i nadále zůstává:

- koupě nemovitosti, stavebního pozemku,
- výstavba nemovitosti,
- rekonstrukce, modernizace či opravy nemovitosti,
- splacení úvěru či půjčky použité na investice do nemovitosti,
- případně získání vlastnického podílu na nemovitosti (např. vypořádání společného jmění manželů, vypořádání dědictví atd.).

Objektem hypotečního úvěru k investici do nemovitosti může být např.:

- stavební pozemek,
- nemovitost sloužící k bydlení (např. rodinný dům či bytová jednotka),
- nemovitost sloužící k individuální rekreaci,
- bytový dům, provozní dům,
- nemovité příslušenství, které je součástí výše uvedených nemovitostí (garáž, bazén, sauna, terénní úpravy pozemku atd.),
- případně podnikatelské objekty.

O hypoteční úvěr může žádat:

- fyzická osoba, občan;
- podnikatelé:
 - právnické osoby a
 - fyzické osoby podnikatelé;
- obce a města. [7]

1.2 Druhy hypotečních úvěrů

Na rozdíl od ostatních úvěrů není pro vymezení druhů hypotečních úvěrů rozhodující doba jejich splatnosti, ale účel, na který jsou poskytovány. Nejrozšířenějším členěním je jejich rozdělení na hypoteční úvěry nepodnikatelské, čímž rozumíme hypoteční úvěry pro fyzické osoby, a na hypoteční úvěry podnikatelského charakteru. [3]

Dle účelu lze hypoteční úvěry dále rozlišit na dva základní typy:

- účelové a
- neúčelové, tzv. americkou hypotéku.

Účelové hypoteční úvěry může klient použít pouze na účely definované bankou. Většinou se jedná o účel, kdy musí být hypoteční úvěr využit na investice do nemovitosti, objektu bydlení, a to jak již u objektu v osobním vlastnictví, tak také obecněji na zajištění potřeb bydlení, které nemusí mít klient v osobním vlastnictví.

Neúčelový hypoteční úvěr, americká hypotéka, nemá pro klienta žádná omezení, na co peníze z úvěru použije. Může tak tímto úvěrem financovat i movité věci, jako je například automobil, studium dětí v zahraničí nebo zájezd kolem světa.

Ať již účelový nebo neúčelový hypoteční úvěr, oba musí být zajištěny nemovitostí v osobním vlastnictví. Účelové úvěry, kdy banka ví, co je úvěrem financováno (na bydlení), mají většinou lepší podmínky (nižší úrokové sazby) než úvěry neúčelové.

Dále je možné hypoteční úvěry rozlišit podle maximální výše, kterou může klient získat.

Tato výše je dána procentem z hodnoty zastavené nebo pořizované nemovitosti. U neúčelových úvěrů se tato výše pohybuje kolem 60 procent ceny obvyklé zastavené nemovitosti, u účelových úvěrů na bydlení se klient může setkat s úvěry do výše 70, 80, 90 nebo dokonce 100 procent této veličiny.

Některé banky nabízejí také hypoteční úvěry v kombinaci s jinými produkty. Jedná se především o kombinaci se

- stavebním spořením,
- životním pojištěním nebo

- hypotečními zástavními listy.

Pro tyto varianty platí, že klient splácí bance například jenom úroky z hypotéky a následně jednorázově hypotéku, nebo její část splatí z peněz ze stavebního spoření, životního pojištění nebo HZL.

Hypoteční úvěry lze také rozlišit podle způsobů splácení na:

- anuitní (klient celou dobu trvání úvěru platí stejnou výši měsíční splátky),
- progresivní (klient ze začátku platí nižší měsíční splátky, které se mu postupně v průběhu let zvyšují),
- regresivní (klient platí z počátku vyšší měsíční splátku, která se mu postupně snižuje).

Najdou se i další kritéria pro rozlišování hypotečních úvěrů, např. podle toho, pro koho jsou určeny, způsobu čerpání (jednorázové, postupné, před zápisem zástavního práva), podle doby splatnosti nebo podle doby fixace úrokové sazby. [7]

2. Podmínky poskytování hypotečních úvěrů

2.1 První krok u hypotečního úvěru

V okamžiku, kdy se člověk rozhodne, že si chce pořídit nové bydlení, a ví, že je chce financovat prostřednictvím hypotéky, měl by si zvolit nějakou banku, která hypotéky poskytuje. Jestliže si neví rady s výběrem banky, je dobré osobně pobočky bank navštívit k první konzultaci. Zde hypoteční specialisté prokonzultují klientův záměr a poradí s výběrem pro něho nejvhodnějšího typu hypotéky. Zároveň ihned provedou i podrobný propočet splátek hypotéky, sdělí, za jakých podmínek hypotéku získat (nejdůležitější informací bude úroková míra a výše hypotéky), vysvětlí postup při žádání o hypotéku a poskytnou všechny potřebné formuláře nutné pro podání žádosti.

Aby pro klienta první návštěva banky proběhla co nejefektivněji, je dobré mít představu o tom:

- jakou nemovitost si chce pořídit (byt, dům, atd.),
- kde by se měla nemovitost nacházet,
- jaká bude celková cena nemovitosti, kterou si chce pořídit,
- jakou část její ceny bude chtít financovat hypotečním úvěrem a jakou z vlastních nebo jiných prostředků,
- čím bude za hypotéku ručit (zda pořizovanou nebo i jinou nemovitostí),
- s kým bude o hypoteční úvěr žádat. [6]

Pak už je na klientovi, pro kterou banku se rozhodne, která se mu jeví jako nejvýhodnější.

2.2 Seznam podkladů k posouzení hypotečního úvěru

Každá banka má na fyzickou osobu rozdílné požadavky. Proto zde uvedu ty, které jsou běžné při žádosti o úvěr, přičemž se zaměřím i na rozdílné požadavky na konkrétní osobu (např. podle výše hypotéky). Porovnávala jsem zde požadavky České spořitelny, a. s., Hypoteční banky, a. s. a Raiffeisenbanky, a. s. K žádosti o hypoteční úvěr musí klient dále doložit další dokumenty. Jsou to především následující podklady:

O příjmech:

- potvrzení o výši pracovního příjmu u všech spolužadatelů, event. ostatních osob – ručitelů, zástavců,
- přiznání k dani z příjmu fyzických osob typ B za poslední dvě ukončená zdaňovací období, včetně příloh, potvrzené razítkem finančního úřadu,
- doklad o zaplacení daně (výpis o zaplacení daně vystavený příslušným finančním úřadem, výpis z účtu, složenka),
- čestné prohlášení o aktuální výši závazků (po splatnosti) vůči finančnímu úřadu, správě soc. zabezpečení a zdravotní pojišťovně.

Podklady o nemovitosti, k níž má být zřízeno zástavní právo:

- originál výpisu z katastru nemovitostí – listina vlastnictví k nemovitosti (ne starší než jeden měsíc),
- originál snímku katastrální mapy, příp. i geometrický plán,
- nabývací titul k nemovitosti osoby uvedené v katastru nemovitostí jako současný vlastník, např. kupní či darovací smlouva, soudem schválená dědická dohoda a jiné listiny o přechodu vlastnického práva, apod.,
- ocenění nemovitosti zpracované smluvním znalcem banky,
- pojistná smlouva o pojištění nemovitosti proti živelním rizikům.

Podklady k předmětu financování:

- doklad k prokázání koupě nemovitosti – smlouva, eventuálně její návrh nebo smlouva o smlouvě budoucí (kupní smlouva či jiná úřední listina o převodu vlastnictví zakládající úplné nabytí vlastnictví nemovitosti),
- stavební povolení (s nabytím právní moci),
- projektová dokumentace,
- rozpočet stavby,
- případně smlouvy s dodavateli.

[6], [4], [5].

2.3 Prozkoumání žádosti

Banka prozkoumá žádost o poskytnutí úvěru z hlediska:

- úvěruschopnosti klienta – tj. způsobilosti klienta uzavírat právoplatné úvěrové obchody, právně účinným způsobem se tedy vůči bance zavázat (např. plnoletost);
- úvěruhodnosti klienta – tj. schopnosti klienta dostát závazkům z úvěrového vztahu (uhradit úroky a splátky úvěru dle podmínek sjednaných v úvěrové smlouvě).

Při zkoumání žádosti se vyhodnocují:

- obecné informace, kam patří informace o klientovi (jméno klienta, rodné číslo, místo narození, státní příslušnost, pohlaví, počet dětí, bydliště, rodinný stav, atd.), požadovaná výše úvěru, účel úvěru, průběh a délka splácení, nabízené záruky,
- finanční situace klienta (typ příjmu, pracovní zařazení, délka praxe v oboru, čistý měsíční příjem, délka trvání pracovního poměru, majetkové poměry, závazky, atd.),
- propočet bonity klienta. [1]

2.4 Zajištění úvěru

Banky požadují zajištění úvěru, aby tak zamezily ztrátám v případě, že se klient dostane do platební neschopnosti. Zajištění (záruky) úvěru umožňují bankám uplatnit nároky vůči dlužníkovi nebo třetí osobě a dosáhnout náhradu úvěrové nebo úrokové pohledávky.

Při posuzování zajištění úvěru musejí banky zvažovat následující skutečnosti:

- soudní vymahatelnost práva banky k předmětu zajištění, garantované adekvátní právní dokumentací k předmětu zajištění,
- objektivitu ocenění předmětu zajištění, to znamená, že banky musejí posoudit vhodnost druhu zajištění, odborné ocenění hodnoty přijatého zajištění, odborné ocenění pravosti předmětů zástavy, stanovení likvidační hodnoty, odhad nákladů spojených s realizací zajištění v případě nuceného prodeje,
- likviditu zajištění, která závisí na tom, jak snadno lze předmět zajištění realizovat, tj. zpeněžit,

- stabilitu tržní hodnoty předmětu zajištění, jež např. u akcií může být velmi proměnlivá,
- možnost kontroly prostřednictvím řádné dokumentace a bezpečného uložení předmětu zajištění.

K zajištění hypotečního úvěru je používáno:

- **ručení** – ručitelem se stane ten, kdo v prohlášení ručitele uvede věřiteli, že ho uspokojí, pokud se tak nestane ze strany dlužníka; toto prohlášení musí být písemné a podle zákona musí být podpis ručitele úředně ověřen; počet ručitelů není omezen a výše, do které každý z nich ručí, je uvedena v prohlášení ručitele; věřitel (banka) má povinnost kdykoliv na požádání sdělit ručiteli výši své pohledávky za dlužníkem; v případě takovéto formy zajištění úvěru banka ověřuje úvěruschopnost žadatele o úvěr, ale i kvalitu ručitele,
- **zástavní právo k věci nemovité** – vzniká na základě zástavní smlouvy, kterou mezi sebou uzavřeli zástavní věřitel (banka) a zástavce (žadatel o úvěr) vložním zástavního práva do katastru nemovitostí; na bance je, aby prověřila, zda nemovitost (pozemek, budova), která má být zastavena v její prospěch, není zatížena jiným zástavním právem, anebo zda na ní nevážnou věcná břemena, která by mohla omezit nebo znemožnit realizaci zástavy; zástava by měla být kvalitní a likvidní, což je zvláště u nemovitostí poměrně složité, mnohdy velice sporné a závislé na mnoha faktorech, mimo jiné také na momentálním stavu trhu s nemovitostmi; je v zájmu banky, aby trh s nemovitostmi bedlivě sledovala a v případě poklesu cen nemovitostí požadovala po klientovi dodatečné zajištění úvěru; nevhodnou zástavou jsou především obydlené obytné domy. [1]

2.5 Kolik stojí ocenění nemovitosti pro zajištění úvěru

Jak je již uvedeno v kapitole 1.5, každý hypoteční úvěr musí být zajištěn nemovitostí. Stejným způsobem bývají zajištěny také vyšší úvěry ze stavebního spoření. Tržní cena nemovitosti se vždy zjišťuje pomocí znaleckého posudku. U každé hypoteční banky a stavební spořitelny se lze setkat s různými pravidly tohoto oceňování. Většina bank nabízí

anebo přímo vyžaduje ocenění od znalce najatého bankou, jinde si vše klient musí zařídit a obstarat sám. U některých bank je cena za odhad zahrnuta přímo do poplatku za zpracování žádosti o úvěr, jinde se platí paušální či individuálně stanovený poplatek, popřípadě je to věcí dohody mezi klientem a odhadcem. Některé banky poskytují jedno vyhotovení znaleckého posudku automaticky, jiné pokládají znalecký posudek za interní dokument. Kolik za něj klient zaplatí u mnou vybraných jednotlivých hypotečních bank?

Česká spořitelna, a. s.

Klient má možnost vybrat si smluvního znalce banky, a s ním si sjednat podmínky ocenění (cenu, termíny, podklady, atd.). Cena za standardní posudek se pohybuje kolem 4 500 Kč. V tomto případě je poměrně malé nebezpečí, že by klient zaplatil za posudek zbytečně, aniž by mu byl úvěr poskytnut, protože banka požaduje předložit jej až v druhé fázi projednávání úvěru. Posudek od jiného než od smluvního znalce banky lze použít pouze jako podklad pro zpracování nového posudku.

Hypoteční banka, a. s.

Klient si opět může vybrat ze seznamu smluvních znalců banky nebo odhad zpracuje přímo banka. Cena se řídí sazebníkem banky podle typu oceňované nemovitosti - samostatný pozemek, bytová jednotka nebo nebytový prostor za 2 800 Kč, standardní rodinný dům nebo rekreační objekt s příslušenstvím a pozemky za 4 000 Kč, ostatní nemovitosti individuálně od 5 000 Kč. Podle mého názoru je velkou nevýhodou to, že jedno vyhotovení posudku musí být předloženo již se žádostí o úvěr a že poplatek je jednorázově splatný a nevratný. To znamená, že pokud klientovi není úvěr poskytnut, poplatek za zpracování odhadu neobdrží zpět. Je-li odhad zpracováván přímo bankou, klient žádné vyhotovení posudku neobdrží. Odhady původně zpracované např. pro jiné bankovní ústavy se po prověření běžně akceptují.

Raiffeisenbank, a. s.

U této banky si klient vybírá ze seznamu odhadců, které banka akceptuje, a veškeré zajišťování ocenění nemovitosti je již pouze na něm. Za ocenění bytové jednotky si znalci většinou účtují 2 500 – 3 500 Kč, za ocenění rodinného domu 3 500 – 4 500 Kč. Zde se setkáváme se stejnou nevýhodou jako u HB, a. s., že je potřeba mít tento odhad hned na

začátku, to znamená při předkládání žádosti o úvěr. Nezíská-li klient úvěr, o peníze, které vynaložil na ocenění nemovitosti, přijde. [10]

Nejvíce se mi zamlouvá nabídka České spořitelny, a. s., protože posudek požaduje až ve druhé fázi projednávání úvěru. Klient tak při nepřiznání úvěru nemusí zbytečně vynaložit poměrně vysokou částku za znalecký posudek.

2.6 Jak hypotéku čerpat

Hypotéku může klient začít čerpat v okamžiku, kdy splní podmínky úvěrové smlouvy, zejména když bylo vloženo zástavní právo k nemovitosti do katastru nemovitostí.

Čerpání probíhá nejčastěji účelově (finance jsou bankou uvolněny jen pro účel stanovený v úvěrové smlouvě, například na koupi konkrétní nemovitosti, na splátku dodavateli při výstavbě atd.) a bezhotovostně (tj. převodem na jiný bankovní účet), v termínech, které si klient sjedná v úvěrové smlouvě. Čerpat úvěr může jak jednorázově (vhodné při koupi nemovitosti), tak i postupně ve více splátkách (při stavbě nebo rekonstrukci nemovitosti). Pro čerpání není nutné stanovit pevné termíny. Závazné je pouze datum, do kterého musí klient úvěr vyčerpat. Toto datum je zakotveno v úvěrové smlouvě, po dohodě s bankou je lze změnit. O změnu je třeba požádat s dostatečným předstihem před vypršením původně stanoveného termínu čerpání. Nově dohodnuté termíny jsou zaznamenány v dodatku k úvěrové smlouvě. Jeho vystavení je zpoplatněno dle sazebníku příslušné banky. [6]

2.7 Jak hypotéku splácet

Banky sjednávají s klientem při uzavírání úvěrové smlouvy způsob splácení úvěrů. Pro splácení hypotéky je užitečné mít základní informace o tom, že

- v období čerpání úvěru platí klient pouze úroky ze skutečně vyčerpané částky úvěru; pokud klient svůj úvěr nedočerpá, nebude z nevyčerpané částky úroky platit,

- od data ukončení čerpání úvěru splácí pravidelné tzv. měsíční anuitní splátky; anuitní splátka znamená, že každý měsíc platí pravidelně stejnou částku; to mu dává možnost plánovat v dlouhém časovém horizontu své výdaje. [6]

V průběhu splácení hypotéky může dojít k různým změnám (např. změna úrokové sazby, částečné splácení, potíže se splácením, atd.). Každá banka má různé podmínky, či sankce pro případ těchto změn. [5]

2.8 Uzavření úvěrové smlouvy a poskytnutí úvěru

Na základě provedených analýz úvěruschopnosti a úvěruhodnosti klienta, posouzení záruk, zvážení způsobu splácení úvěru a stanovení ceny úvěru vypracují pracovníci banky návrh na poskytnutí úvěru, který je předkládán k posouzení úvěrovému výboru nebo úvěrové komisi příslušného rozhodovacího místa (např. pobočka nebo centrála). V bankách jsou přitom přísně stanoveny pravomoci pro rozhodnutí o poskytnutí úvěru, především v závislosti na výši poskytovaného úvěru. Přitom se banky řídí platnými zákonnými normami (např. zákon o bankách, obchodní zákoník, občanský zákoník, atd.).

V případě, že se banka rozhodne poskytnout klientovi úvěr, musí uzavřít s klientem úvěrovou smlouvu. Ta musí obsahovat:

- závazek banky poskytnout klientovi úvěr v určité výši,
- závazek dlužníka poskytnuté peněžní prostředky splatit a zaplatit úroky ve sjednaných termínech (splátkový plán),
- úrokovou sazbu, za niž je úvěr poskytován,
- účel, na nějž je úvěr poskytován,
- podmínky čerpání úvěru,
- event. sankční podmínky pro případy neplnění podmínek poskytnutí úvěru,
- číslo účtu, na který je úvěr poskytnut,
- způsob zajištění úvěru. [1]

3. Komparace několika bank a jejich nabídek hypotečních úvěrů, ceny hypotečních úvěrů

3.1 Porovnání tří bank a jejich produktů

Nyní se dostávám ke komparaci tří bank, které jsem si vybrala, a jejich nabídek hypotečních úvěrů. Každá z těchto bank nabízí hned několik druhů hypotečních úvěrů. Pro porovnání jsem si vybrala dlouhodobé účelové úvěry určené fyzickým osobám majícím příjem ze závislé činnosti nebo z podnikání, které mohou být použity na investici do nemovitosti na území České republiky a poskytují je:

- Česká spořitelna, a. s. – Hypoteční úvěr Nové TOP Bydlení,
- Hypoteční banka, a. s. – Hypoteční úvěr,
- Raiffeisenbank, a. s. – Hypoteční úvěr Klasik.

Následující tabulka obsahuje rozdílné podmínky hypotečních úvěrů. Každý má možnost zvážit, co mu vyhovuje, a podle toho si i vybrat banku, kde bude žádat o hypoteční úvěr.

Tabulka č. 1 - Porovnání hypotečních úvěrů

	Česká spořitelna, a. s.- Hypoteční úvěr Nové TOP Bydlení	Hypoteční banka, a. s. - Hypoteční úvěr	Raiffeisenbank, a. s. - Hypoteční úvěr Klasik
Výše úvěru			
Minimální výše úvěru	300000,00 Kč	300000,00 Kč	250000,00 Kč
Maximální výše úvěru (% z ceny nemovitosti)	90,00%	70,00%	100,00%, maximálně 30000000 Kč.
Doba splatnosti (v letech)			
Minimální doba splatnosti	10	5	5
Maximální doba splatnosti	20, nová nemovitost 20 let a starší nemovitost 15 let	30	30

	Česká spořitelna, a. s.- Hypoteční úvěr Nové TOP Bydlení	Hypoteční banka, a. s. - Hypoteční úvěr	Raiffeisenbank, a. s. - Hypoteční úvěr Klasik
Minimální úroková sazba			
Minimální úroková sazba (fixace 1 rok)	neposkytuje se	2,99%	2,78%, hypotéka Klasik do 70 % nemovitosti: 2,78 %, do 100 % ceny nemovitosti 3,28 %
Minimální úroková sazba (fixace 5 let)	4,49%, jedná se o garantovanou úrokovou sazbu; možnost fixace úrokové sazby na 4, 5, 10 nebo 15 let	3,99%	4,39%, hypotéka Klasik do 70 % nemovitosti 4,39 %, do 100 % ceny nemovitosti 4,89 %; možnost fixace úrokové sazby na 1, 3, 5, 10 a 15 let
Poplatek při schválení úvěru			
Poplatek při schválení úvěru	0,9%; do výše úvěru 5 mil. Kč 0,9 % z hodnoty úvěru, min 9500 Kč; nad 5 mil. Kč individuální sazba, min 35000 Kč	0,8%; zpracování úvěrů na výstavbu, opravy, rekonstrukce a modernizace 0,8 %, na ostatní účely 0,6 %; příplatek za poskytnutí úvěru do 499999 Kč max. 5000 Kč	0,8%; poplatek je hrazen až po podpisu úvěrové smlouvy
Minimální poplatek	do výše úvěru 5 mil Kč: 0,9 % z hodnoty úvěru, min 9500 Kč. Nad 5 mil. Kč individuální sazba, min 35000 Kč	minimální poplatek pro úvěry na výstavbu, opravy, rekonstrukce a modernizace 6000 Kč, na ostatní účely 5000 Kč; příplatek za poskytnutí úvěru do 499999 Kč max. 5000 Kč	5000,00 Kč
Maximální poplatek	25000 Kč; nad 5 mil. Kč individuální sazba, min 35000 Kč	maximální poplatek pro úvěry na výstavbu, opravy, rekonstrukce a modernizace 25000 Kč, na ostatní účely 20000 Kč; příplatek za poskytnutí úvěru do 499999 Kč max. 5000 Kč	29000,00 Kč

	Česká spořitelna, a. s.- Hypoteční úvěr Nové TOP Bydlení	Hypoteční banka, a. s. - Hypoteční úvěr	Raiffeisenbank, a. s. - Hypoteční úvěr Klasik
Poplatky za vedení účtu (měsíčně)			
Vedení (se státní podporou)	150,00 Kč	220,00 Kč; možnost hypotéky bez poplatků za vedení, absence poplatků se projeví ve vyšší úrokové sazbě	150,00 Kč
Vedení (bez státní podpory)	150,00 Kč	150,00 Kč, možnost hypotéky bez poplatků za vedení, absence poplatků se projeví ve vyšší úrokové sazbě	100,00 Kč
Ostatní			
Předčasné splácení úvěru (sankce)	individuální, zdarma pouze v období změny fixace úrokové sazby	4-6 % z výše mimořádné splátky za každý započatý rok, který schází do konce platnosti úrokové sazby nebo pevné odchylky	10%; možnost částečného nebo úplného splacení úvěru při změně fixace úrokových sazeb bez sankčního poplatku; u hypotéky do 100 % ceny nemovitosti možnost mimořádné splátky do 30 % ceny nemovitosti kdykoliv zdarma
Předhypoteční úvěr	je poskytován doplňkový úvěr s fixací úrokové sazby na 1, 5 a 10 let) s minimální úrokovou sazbou 7 %	není poskytován	není poskytován
Životní pojištění	v případě žádosti o zvýhodněnou hypotéku TOP Bydlení je u samostatných žadatelů životní pojištění nebo pojištění nesplaceného zůstatku vyžadováno povinně, nová pojištění musí být uzavřena u Pojišťovny České spořitelny	požadováno životní nebo úvěrové pojištění, nebo ručitel	není podmínkou pro hypotéky do 70 % ceny nemovitosti; možnost pojištění Triga
Změna smluvních podmínek	0,2% z aktuálního zůstatku, min. 1000,00 Kč, max. 3000,00 Kč	2-10 tisíc Kč změny ze strany klienta; oznámením banky 200,00 Kč	2000,00 Kč při změně čerpání či splácení, 1000,00 Kč ostatní změny

	Česká spořitelna, a. s.- Hypoteční úvěr Nové TOP Bydlení	Hypoteční banka, a. s. - Hypoteční úvěr	Raiffeisenbank, a. s. - Hypoteční úvěr Klasik
Poznámky	podmínkou běžný účet u České spořitelny; 30 denní garance úrokové sazby	volitelné služby: Hypotéka bez poplatků, Hypotéka pro mladé, Garance úrokové sazby	Možnost fixace úrokové sazby až na 15 let; možnost přímého čerpání hotovosti na účet; první 4 čerpání zdarma; u 100,00 % hypotéky, možnost mimořádné splátky zdarma

http://www.mesec.cz/pujcky/hypotecni_uvery/porovnani/ - vlastní zpracování

Hodnocení služeb banky klienty je individuální. Každý klient hledí na jiné přednosti, přesněji řečeno na to, co považuje za nejdůležitější, co se jeho týká, co od hypotéky očekává. Jelikož není z tabulky č. 1 přímo zřejmé, která nabídka hypotečního úvěru je nejlepší, vytvořila jsem si pomocnou tabulku, která mi to prozradí. Jako nestranný pozorovatel jsem si vybrala devět kritérií (maximální a minimální doba splatnosti, maximální a minimální výše úvěru v procentech z ceny nemovitosti, poplatků při schválení úvěru, minimální a maximální poplatek, poplatek za vedení účtu se státní podporou a bez státní podpory), podle nichž banky hodnotím; každé bance za jednotlivé kritérium přiřazuji body, abych zjistila, která banka je nejvýhodnější. V případě, že dvě banky nabízejí shodné podmínky, které vycházejí lépe než banka třetí, ohodnotila jsem každou z nich 1,5 body a třetí banka s nejméně výhodnými podmínkami neobdržela žádný bod. Další variantou jsou tři rozdílné podmínky, kde nejvýhodnější banka obdržela 2 body, méně výhodná 1 bod a nejméně výhodná 0 bodů. Poslední možností je shodná nabídka dvou bank, jež je však méně výhodná, než nabídka banky třetí. V tomto případě banky s horší nabídkou obdržely 0,5 bodů a nejvýhodnější banka 2 body. Součet bodů za každé kritérium u všech bank musí dát celkem tři body. Mé hodnocení je znázorněno v následující tabulce č. 2.

Tabulka č. 2 - Hodnocení bank

Kritérium hodnocení	Obodování bank		
	Česká spořitelna, a. s.- Hypoteční úvěr Nové TOP Bydlení	Hypoteční banka, a. s. - Hypoteční úvěr	Raiffeisenbank, a. s. - Hypoteční úvěr Klasik
Maximální doba splatnosti	0	1,5	1,5
Minimální doba splatnosti	0	1,5	1,5
Maximální výše úvěru (% z ceny nemovitosti)	1	0	2
Minimální výše úvěru	0,5	0,5	2
Poplatek při schválení úvěru	0	1,5	1,5
Minimální poplatek	0	1	2
Maximální poplatek	1,5	1,5	0
Poplatek za vedení účtu se státní podporou	1,5	0	1,5
Poplatek za vedení účtu bez státní podpory	0,5	0,5	2
Součet	5	8	14

Vlastní zpracování na základě předcházející tabulky č. 1

Jak je vidět z tabulky č. 2, bankou, která nabízí nejvýhodnější hypotéku, je Raiffeisenbank, a.s. s produktem Hypoteční úvěr Klasik. Nejenže tato banka obdržela největší počet bodů, ale jako jediná dokonce čtyřikrát získala po dvou bodech, a to za poskytování maximální i minimální výše úvěru, za nejmenší poplatky při poskytnutí úvěru a za nejmenší poplatky za vedení účtu bez státní podpory. Pouze v jednom případě, u maximálního poplatku za poskytnutí úvěru, se banka stává nejméně výhodnou. Stojí však za povšimnutí, že u

zbylých dvou bank je v některých případech možné dostat se nad maximální hranici poplatku, který uvádí Raiffeisenbank, a. s.

Synonymem pro nevýhodný hypoteční úvěr je produkt České spořitelny, a. s., Nové TOP Bydlení. Ačkoli byl původní produkt TOP Bydlení upraven, soudím tak podle přívlastku „Nové“, přesto vychází z mnou vybraných tří produktů jako nejméně výhodný. Obdržel pouhých 5 bodů, což je téměř třetina oproti hypotečnímu úvěru Klasik. Dokonce u čtyř z devíti kritérií nezískala ani jeden bod.

Hypoteční banka, a. s., s produktem Hypoteční úvěr drží zlatý střed. Podle mého hodnocení však tvoří slabší průměr.

Takto jsem banky vyhodnotila podle toho, jaké mají podmínky poskytování a podle toho, co klientovi nabízejí. Ale zajímalo mě, zdali bude Raiffeisenbank, a. s. nejúspěšnější i v konkrétním případě, zda budou splátky a úroková sazba nejnižší.

Jako žadatele jsem zvolila fyzickou osobu, která má v plánu pořídit si byt v hodnotě 1000000 Kč. K dispozici má 300000 Kč, potřebuje tedy úvěr na 700000 Kč. Hypotéku si představuje splácet po dobu dvaceti let a úrokovou sazbu chce mít fixovanou po dobu 5 let. Pro výpočet měsíčních anuitních splátek jsem použila internetové kalkulačky každé banky. Po zadání shodných údajů do každé kalkulačky mi splátky vyšly způsobem, který je znázorněn v následující tabulce č. 3.

Tabulka č. 3 - Porovnání úrokových sazeb, anuitních splátek

	Česká spořitelna, a. s.- Hypoteční úvěr Nové TOP Bydlení	Hypoteční banka, a. s. - Hypoteční úvěr	Raiffeisenbank, a. s. - Hypoteční úvěr Klasik
Úroková sazba	4,49 %	3,99 %	4,19 %
Měsíční anuitní splátka	4 448,00 Kč	4 238,00 Kč	4 429,00 Kč

http://www.rb.cz/Files/Dokumenty/hypoteka_orientacni_propocet.xls,

<http://www.csas.cz/bydleni/application?pageid=hypocalc>

<http://www.hypotecnibanka.cz/index.php?path=kalkulacka> – vlastní zpracování

V tabulce č. 3 stojí za povšimnutí, že své prvenství si Raiffeisenbank, a. s. vyměnila s Hypoteční bankou, a. s. Ta s produktem Hypoteční úvěr nabízí nejnižší úrokovou sazbu a zároveň i nejnižší měsíční anuitní splátky. Raiffeisenbank, a. s. nabízí oproti Hypoteční

banke, a. s. úrokovou sazbu vyšší o 0,2 procentního bodu. Česká spořitelna, a. s., s produktem Nové TOP Bydlení, zůstala na svém třetím místě.

3.2 Státní podpora hypotečního úvěru

Podmínky poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru upravuje nařízení vlády č 249/2002 Sb. Příspěvky podle tohoto nařízení se poskytnou, jestliže žadatel v roce podání žádosti o poskytnutí příspěvků nedovrší 36 let.

Podpora je zaručena po celou dobu splácení úvěru, nejdéle však po dobu 20 let. Výše podpory platí vždy na dobu platnosti úrokové sazby sjednané s hypoteční bankou, nejdéle však na dobu pěti let. Výše podpory je stanovena níže uvedeným způsobem.

Průměrnou sazbu úroku stanovuje Ministerstvo financí. Úprava se provede vždy k 1. únoru příslušného kalendářního roku takto:

- při průměrné sazbě úroku 10 % a více čtyři procentní body,
- při průměrné sazbě úroku nižší než 10 % a vyšší nebo rovné 9 % tři procentní body,
- při průměrné sazbě úroku nižší než 9 % a vyšší nebo rovné 8 % dva procentní body,
- při průměrné sazbě úroku nižší než 8 % a vyšší nebo rovné 7 % jeden procentní bod,
- při průměrné sazbě úroku nižší než 7 % se podpora neposkytuje.

Podpora se vztahuje na celý hypoteční úvěr až do limitu:

- 1, 5 mil. Kč, je-li úvěr poskytnut na výstavbu nebo koupi rodinného domu s jedním bytem,
- 2 mil. Kč, je-li úvěr poskytnut na výstavbu nebo koupi rodinného domu se dvěma byty,
- 12 000 Kč na 1 m² podlahové plochy bytu, nejvýše však 800 000 Kč na jeden byt v bytovém nebo rodinném domě s více než dvěma byty,
- 12 000 Kč na 1 m² podlahové plochy bytu, nejvýše však 800 000 Kč na jeden byt, pokud přístavbou, vestavbou, půdní nástavbou nebo stavebními úpravami vznikne nový byt s podlahovou plochou nejméně 40 m²,

- limit může být v prvních třech případech zvýšen o částku 200 000 Kč v případě, že hypoteční úvěr bude použit také na zakoupení pozemku k výstavbě.

Překračuje-li hypoteční úvěr stanovený limit, vztahuje se podpora pouze na část do limitu. Přestane-li klient úvěr splácet (bez dohody s bankou), poskytování státní podpory se automaticky pozastavuje.

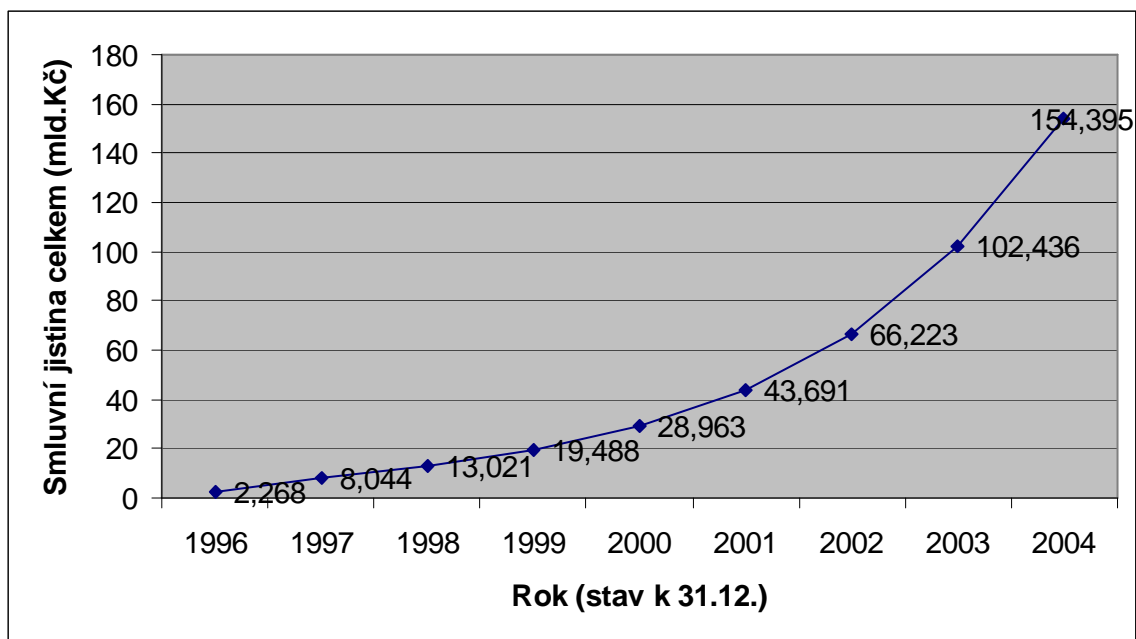
U hypotečních úvěrů nesmím opomenout možnost daňových odpisů. Částku zaplacenou na úrocích z hypotečního úvěru sníženou o státní podporu lze odečíst ze základu daně z příjmu fyzických osob, a to až do výše 300 000 Kč ročně. Podmínkou je, aby ten, kdo si úroky odečítá, měl trvalé bydliště v úvěrované nemovitosti. Odečet úroků se provádí pomocí daňového přiznání (v ročním zúčtování). Potvrzení o výši úroků vystaví na požádání banka (za mírný poplatek 75 až 150 Kč). [12]

3.3 Hypoteční úvěr – kolik si půjčujeme

Hypotéka je jedním z nejdůležitějších nástrojů pro pořízení vlastního bydlení, proto trh s hypotečními úvěry u nás zaznamenal nevídaný rozvoj.

Ministerstvo pro místní rozvoj sleduje pečlivě počty poskytnutých hypotečních úvěrů i výši čerpaných částek, neopomíjí ani účel, na který byly hypotéky čerpány. Objem poskytnutých soukromých úvěrů ukazuje graf č.1.

Graf č. 1 – Objem poskytnutých soukromých hypotečních úvěrů v mld. Kč

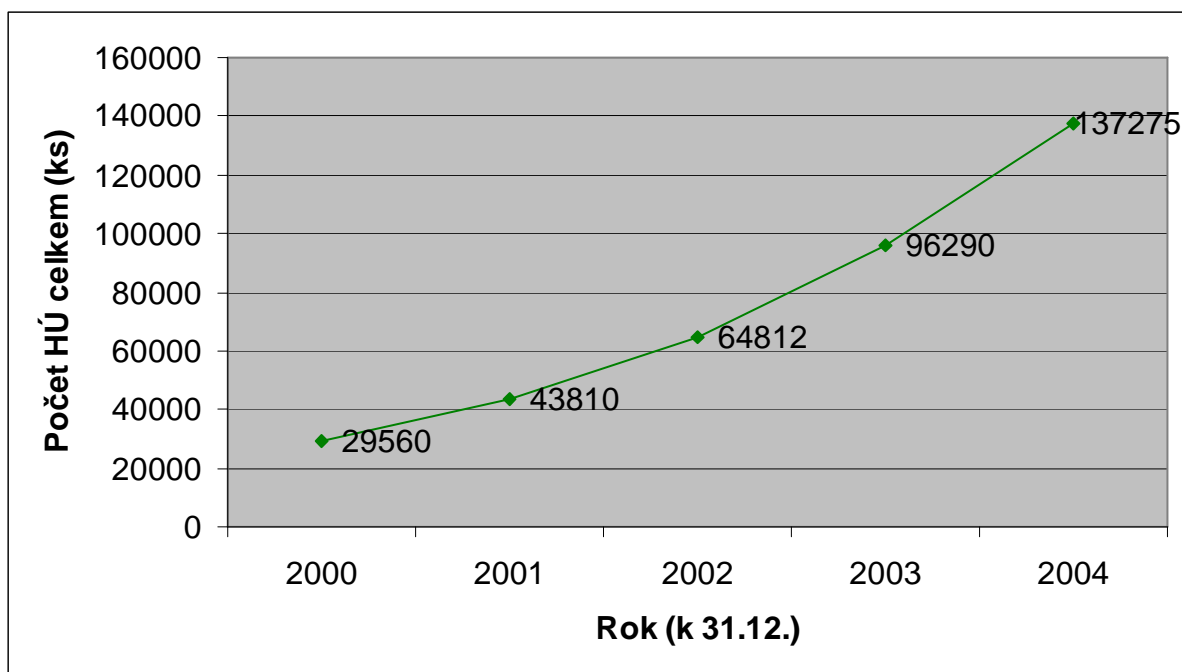


<http://www.mmr.cz>, http://www.mesec.cz/clanky/hypotecni_uver_kolik_si_pujcujeme - vlastní zpracování

Z grafu je zřejmé, že během posledních osmi let došlo k neuvěřitelnému vzrůstu objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. Od roku 1996 až do 31.12. 2004 se jejich objem zvýšil o více než 152 miliardy Kč.

Jak již bylo výše uvedeno, ministerstvo pro místní rozvoj sleduje i údaje o počtu poskytnutých hypotečních úvěrů. Tyto údaje se mi však podařilo získat pouze od roku 2000 do roku 2004. Přesto si myslím, že je dobré, alespoň pro představu, tyto údaje graficky zpracovat. Počet poskytnutých soukromých hypotečních úvěrů uvádím v grafu č. 2.

Graf č. 2 – Počet poskytnutých soukromých hypotečních úvěrů

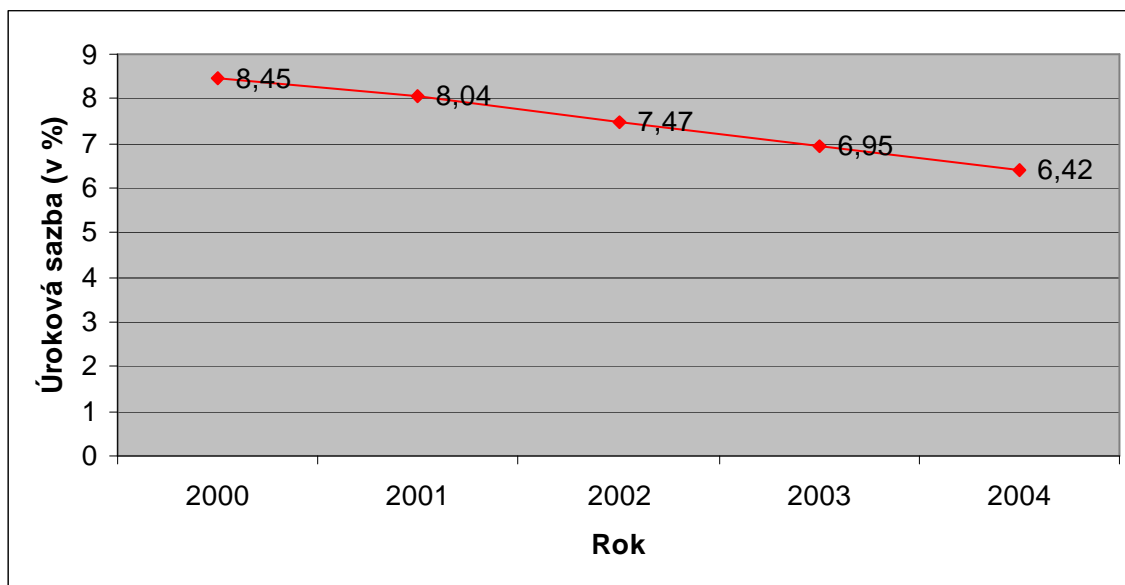


<http://www.mmr.cz> – vlastní zpracování

Během posledních pěti let vzrostl počet úvěrů poskytnutých soukromým osobám o více než 100 000 kusů. Přestože již od února 2003 nárok na státní podporu není, průměrná úroková sazba nově poskytnutých hypotečních úvěrů klesla pod magickou hranici 7 %, při níž by podpora činila 1 %, na podporu hypotečních úvěrů má tedy nárok pouze občan mladší 36 let pořizující starší nemovitost, hypotečních úvěrů se poskytuje stále více.

V následujícím grafu č. 3 je zobrazena průměrná výše úroků hypotečních úvěrů se státní finanční podporou pro fyzické osoby. Státní podpora od roku 1996 do 31.1.2001 byla ve výši čtyř procentních bodů, od 1.2.2001 do 31.1.2002 činila dva procentní body, od 1.2.2002 do 31.1.2003 činila jeden procentní bod, od 1.2.2003 do 31.1.2004 nula procentního bodu, od 1.2.2004 do 31.1.2005 také nula procentního bodu.

Graf č.3 – Průměrná výše úroků hypotečních úvěrů se státní finanční podporou



www.mmr.cz – vlastní zpracování

Z tohoto grafu je naopak patrný pokles průměrné výše úroků hypotečních úvěrů. Možná právě z tohoto důvodu vzrostl zájem lidí o hypoteční úvěry. [9]

4. Hypoteční zástavní listy

4.1 Charakteristika HZL

Hypoteční (hypotekární) zástavní listy jsou dluhopisy, u kterých je nárok na proplacení jmenovité hodnoty a výnosu dluhopisu zajištěn zástavním právem na nemovitostech čili hypotékou. Obsahují výslovné potvrzení emitenta v textu dluhopisu, že má pro závazky obsažené v dluhopisu krytí v hypotéce.

Hypoteční zástavní listy jsou zajištěny dvojitě. Jednak – stejně jako u ostatních dluhopisů – ručí výstavce za jejich splacení svým jměním. Kromě toho jsou majitelé zástavních listů jistištěm zastavenými nemovitostmi hypotečních dlužníků.

Dluhopisy tohoto druhu mohou vydávat pouze banky podle zvláštního právního předpisu upravujícího činnost bank se sídlem v České republice. Výtěžek z vydávání a prodeje hypotečních zástavních listů používá emitent výhradně k poskytování hypotečních úvěrů, např. stavebních půjček. Tyto dluhopisy bývají vzhledem k dobrému (výše uvedenému) zajištění úročeny níže než ostatní dluhopisy. Majitel hypotečního zástavního listu nemůže požadovat jejich splacení před lhůtou splatnosti. Může je však prodat na sekundárním trhu dluhopisů.

Zástavní právo k nemovitostem, které zajišťuje proplacení jmenovité hodnoty dluhopisu, vzniká vkladem do registru nemovitostí na základě žádosti vlastníka nemovitosti a hypoteční banky. Jmenovitá hodnota hypotečních zástavních listů je cca 60% ceny zastavené nemovitosti. [1]

V naší zemi jsou hypoteční zástavní listy upraveny zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, dále zákonem č. 591/1992 Sb. o cenných papírech v současně platném znění a v neposlední řadě obchodním a občanským zákoníkem.

Kvalitní krytí činí z hypotečního zástavního listu jeden z vůbec nejbezpečnějších cenných papírů. HZL jsou tak vhodné pro konzervativní investory, kteří nemají příliš velké zkušenosti s angažmá na kapitálových trzích a nechtějí podstupovat významnější riziko. [8]

4.2 Úročení HZL

Výnosy z hypotečních zástavních listů mají charakter úrokových výnosů. To znamená, že se stanoví v podobě procenta z nominální hodnoty hypotečního zástavního listu.

Nominální neboli jmenovitou hodnotou hypotečního zástavního listu se rozumí částka peněžních prostředků jmenovitě na něm uvedená.

Úroky z hypotečních zástavních listů se stanoví nejčastěji jako pevné po celou dobu jejich splatnosti. Výše úrokových sazeb z hypotečních zástavních listů má rozhodující význam při stanovování úrokových sazeb z hypotečních úvěrů.

Skladba úroku z hypotečních úvěrů je zhruba tato:

$$\text{úrok z hypotečních úvěrů} = \text{úrok z HZL} + \text{bankovní marže}.$$

Bankovní marží se přitom rozumí rozdíl mezi úroky z hypotečních úvěrů a úroky z HZL. Z této marže hypoteční banky hradí veškeré náklady na provoz, výdaje na tvorbu rezervních fondů pro úhradu ztrát z nedobytných hypotečních úvěrů apod. [3]

4.3 Proč si pořídit HZL?

Důvody jsou hned tři:

- **Jistota** - Hypoteční zástavní listy jsou kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů, které jsou navíc zajištěny prostřednictvím zástavního práva reálně existující nemovitosti. Dvojí zajištění a skutečnost, že je nemůže vydávat "kdokoli", činí z HZL jistou a bezpečnou investici.
- **Výnosnost** - Úrok, který na základě vlastnictví zástavního listu majitel obdrží, je obvykle stanoven fixní úrokovou sazbou, která platí po celou dobu trvání HZL. Navíc je tento výnos čistý. Úrok totiž nepodléhá dani z příjmu, jako například u termínovaných vkladů nebo u vkladních knížek. Mimoto je možnost za předpokladu klesajících úrokových sazeb realizovat zisk vyplývající z nárůstu kurzu HZL na Burze cenných papírů Praha, a. s. nebo na RM-Systému. Těží se z difference ceny zástavního listu při jeho nákupu a předčasném prodeji na některém z obou výše uvedených kapitálových trhů.

- **Likvidita** - Hypoteční zástavní listy patří mezi veřejně obchodovatelné cenné papíry, což umožňuje jejich majiteli, aby je kdykoli prodal. Pokud tedy bude potřebovat hotovost blokovanou v HZL ještě před jejich lhůtou splatnosti, může se k ní poměrně snadno dostat. [8]

4.4 Kde HZL pořídit?

HZL je možné (obvykle již v nominální hodnotě 10.000 Kč) zakoupit na vybraných pobočkách emitující banky nebo na veřejných kapitálových trzích (Burza cenných papírů Praha, a. s., RM-Systém). K nákupu je oprávněný obchodník s cennými papíry a je zapotřebí mít s sebou občanský průkaz, případně výpis z majetkového účtu Centrálního depozitáře. V případě, že HZL pořizuje právnická osoba, je nutné předložit výpis z obchodního rejstříku a plnou moc k zastupování. Nákupní ceny zástavních listů se stanovují v závislosti na vyhlášené úrokové sazbě a situaci na kapitálovém trhu. Zaplatit za HZL je možné buď hotově nebo převodem z účtu. [8]

4.5 Kde HZL prodat?

Protože se s HZL obchoduje na Burze cenných papírů Praha, a. s. nebo na RM-Systému, lze je kdykoli v obchodní dny na těchto trzích prodat. Přitom je možnost využít služeb obchodníků s cennými papíry. Obchodník s cennými papíry je právnická osoba, která poskytuje investiční služby na základě povolení Komise pro cenné papíry k činnosti obchodníka s cennými papíry.

O možnosti odkupu HZL informuje i pobočka banky, která jej vydala. Při prodeji před splatností se musí počítat s možnými poplatky banky nebo obchodníka s cennými papíry.[8]

Závěr

Mým cílem v bakalářské práci byla deskripce hypotečních úvěrů, analyzovat postup při sjednávání tohoto produktu a porovnat tři náhodně vybrané banky a jeden z jimi nabízené hypoteční úvěry.

Záměrem bylo pojednat o hypotečních úvěrech a o jejich druzích a dále seznámit se vším, co čeká zájemce při hledání nejvhodnějšího produktu. Ve své práci jsem postupovala od prvního kroku navštívení banky, přes seznam podkladů k posouzení hypotečního úvěru, prozkoumání žádosti, čerpání a splácení hypotéky, až po uzavření úvěrové smlouvy a poskytnutí úvěru.

V praktické části jsem se zaměřila na komparaci tří náhodně vybraných hypotečních bank a jejich produktů. Všechny produkty jsou určeny pro stejnou skupinu lidí, dá se tedy předvídat, že nabídky budou podobné, někdy i shodné. Je třeba brát v potaz spoustu aspektů, které mohou rozhodování pro určitou banku od základů změnit.

V další části bakalářské práce jsem se zabývala současnou situací na trhu s hypotečními úvěry. Lépe řečeno, jak je to dnes se státní podporou a jaký je trend poskytování úvěrů. Vývoj poskytovaných hypotečních úvěrů a úrokových sazeb je graficky znázorněn.

Závěrečnou část práce tvoří deskripce hypotečních zástavních listů. Charakterizují HZL jako zvláštní druh dluhopisu, způsob jeho úročení, výhody a způsoby pořízení a prodeje HZL.

Přestože jsem informace z této práce dosud prakticky nevyužila, jsem přesvědčena o tom, že se mi v životě budou hodit. S manželem dnes bydlíme v panelovém domě ve velice prostorném bytě, předpokládám však, že si v budoucnu pořídíme obytný dům. Věřím, že jsem připravena opatřit si hypoteční úvěr s nejvýhodnějšími podmínkami, a že vím, na co si dát při volbě banky pozor.

Na úplný závěr bych chtěla poděkovat prof. Ing. Anděle Landorové, CSc za čas, který mi při psaní mé bakalářské práce věnovala.

Použitá literatura:

- [1] BARTOŠEK, K., FELSBERGOVÁ, D. a JAROŠ, P., Bankovnínictví v České republice, Praha: Bankovní institut, 1998
- [2] LANDOROVÁ, A., JÁČOVÁ, H. a NESLÁDKOVÁ, M., Obchodní bankovnínictví, Liberec: Technická univerzita v Liberci, 2002
- [3] PAVELKA, F., BARDOVÁ, D. a OPLTOVÁ, R. Jak správně na hypotéky. 1. vyd. Praha: Consultinvest, 1997. ISBN 80-901486-5-4
- [4] Česká spořitelna, a. s. [online]. [cit. 12.1.2004]. Dostupné z: <<http://www.csas.cz>>
- [5] Hypoteční banka, a. s. [online]. [cit. 12.1.2004]. Dostupné z: <<http://www.hypotecnibanka.cz>>
- [6] Raiffeisenbank, a. s. [online]. [cit. 13.1.2004]. Dostupné z: <<http://www.rb.cz>>
- [7] http://www.hypoteky.finance.cz/hypotecni_uvery/, [cit. 10.4.2005]
- [8] http://www.hypoteky.finance.cz/hyp_zastavni_listy/, [cit. 18.4.2005]
- [9] http://www.mesec.cz/clanky/hypotecni_uver_kolik_si_pujcujeme, [cit. 17.4.2005]
- [10] http://www.mesec.cz/clanky/oceneni_nemovitosti_pro_zajisteni_uveru, [cit. 17.4.2005]
- [11] http://www.mesec.cz/pujcky/hypotecni_uvery_porovnani, [cit. 2.4.2005]
- [12] http://www.mesec.cz/texty/vyse_statni_podpory_hypotecniho_uveru, [cit. 24.4.2005]
- [13] <http://www.mmr.cz>, [cit. 18.4.2005]
- [14] Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb.

Seznam příloh

- Příloha č. 1 - Raiffeisenbank, a. s. – Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru pro fyzické osoby (4 stránky)
- Příloha č. 2 - Raiffeisenbank, a. s. – Přílohy k žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru (1 stránka)
- Příloha č. 3 - Raiffeisenbank, a. s. – Přílohy k žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru – účel KOUPEŤ (1 stránka)
- Příloha č. 4 - Raiffeisenbank, a. s. – Potvrzení o výši pracovního příjmu (1 stránka)
- Příloha č. 5 - Česká spořitelna, a. s. – Potvrzení zaměstnavatele o výši pracovního příjmu zaměstnance (1 stránka)
- Příloha č. 6 - Česká spořitelna, a. s. – Žádost o hypoteční úvěr (2 stránky)
- Příloha č. 7 - Hypoteční banka, a. s. – Seznam příloh k návrhu na uzavření smlouvy o úvěru pro fyzické osoby (1 stránka)
- Příloha č. 8 - Hypoteční banka, a. s. – Potvrzení o výši pracovního příjmu (1 stránka)